Textliche Festsetzungen

1.0 Rechtsgrundlagen

Als rechtliche Grund-lage werden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz, das Hessische Naturschutz - gesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Hesse- nische Wasergesetz (HWG), das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Gemeindeverordnung und die Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch in der jeweiligen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B -Planes aktuellen Fassung herangezogen.

Der Entwurf der Grundsatzkonzepten ist ohne Gewähr.

Der aktuelle Stand der Parcellierung ist mit dem *Amt für Bodenmanagement* abzugleichen.

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen der *4. Änderung* des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigk eit, sofern sie nicht nachfolgend als *Änderungf Ergänzung kursiv* oder *durchgestrichen* als Überarbeitung markiert sind.

Art und Maß der baulichen Nutzung

	Art der baulichen Nutzung BauNVO § 1 (2)	Bauweise gemäß BauNVO § 22	Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO § 16 (2) #			Angaben und Hinweise	Anmerkungen
			Höhe der Gebäude	(2) Zahl der Vollgeschosse	Höhe der Gebäude		
	Gewerbegebiet BauNVO § 8	Abstände n. HBO Hessen	Traufhöhe	Firsthöhe	Sattelhöhe Mansarde	Dach-neigung	Dach-form
	SO Sonstiges Sondergebiet BauNVO § 11	HBO § 6			BauNVO § 16	HBO § 81 (1)	HBO § 81 (1)
		offene Bauweise	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen				
			max.	GRZ	GFZ	Grad (in T.)	
1	GE BauNVO § 8	B Gebäude mit einer Länge über 50 m und weniger als 100 m zulässig	-	Traufwand= Firsthöhe max. 15 m		max. 0.8	0 - 30°	frei
2	GE BauNVO § 8	B Gebäude mit einer Länge über 50 m und weniger als 100 m zulässig (Verzicht auf Grenzabstand)	-	Traufwand= Firsthöhe max. 12 m		max. 0.8	0 - 30°	frei
3	GE BauNVO § 8	B Gebäude mit einer Länge über 50 m und weniger als 100 m zulässig (Verzicht auf Grenzabstand)	-	Firsthöhe max. 12,5 m		max. 0.8	0 - 30°	frei
4	GE BauNVO § 8	B Gebäude mit einer Länge über 50 m und weniger als 100 m zulässig (Verzicht auf Grenzabstand)	-	Traufwand= Firsthöhe max. 15 m		max. 0.8	0 - 30°	frei
5	SO BauNVO § 11 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	B	-			max. 0.8	0 - 30°	frei
6	SO BauNVO § 11 Sondergebiet Möbelhaus	B Gebäude mit einer Länge über 50 m und weniger als 100 m zulässig (Verzicht auf Grenzabstand)	-	Traufwand= Firsthöhe max. 10,5 m Traufwand= Firsthöhe max. 15,5 m		max. 0.8	0 - 30°	frei

2.0 Textliche Festsetzungen

I Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1 **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 (1) 1 BauGB

2.1.1 Die oberbaulasten Fläche ist durch **Baugrenzen** festgesetzt. Baugrenzen können durch Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Windgärten und dergleichen in einer maximalen Ausdehnung von 1,50 m über die Baugrenzen überschritten werden, wenn sie im Einzelnen nicht länger als 5,00 Meter sind und von Nachbargrenzen mind. 2,00 Meter entfernt bleiben. diese Regelung gilt nicht an öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Regelung gilt auch nicht an den Bauverbotszonen entlang der Kreisstraßen und Landesstraßen entsprechend der Vorschriften des § 23 HBGrG und § 9 HBO. Stellplätzen Vorgärten entsprechend gem. § 6 der hessischen Bauordnung (HBO) sind zu bewirken.

2.1.2 Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zu den Kennziffern 2, 3, 4, 5 und 6 **ist ausnahmsweise** gem. § 22 (4) BauNVO mit Gebäudelängen über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.

2.2 **Für den Bereich Kennziffer 1 Vorhaltefläche für Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** gemäß § 9 (1) 11 + 24 BauGB

2.3 **Für den Bereich Kennziffer 2 Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO **sind zulässig** :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Verkaufsstellen von im Gebiet anzusiedelnden Produktionen und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.
- Tankstellen

sind ausnahmsweise zul ässig :
im Bereich entlang der „Carl – Benz- Straße" bis zu einer Grundstückstiefe von 100 m gemäß § 1 (4) + (5) BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Halle(nhaltenlebnisbäder, ohne regelmäßige Flughafen b
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden sofern bei den vorgenannten Nutzungen die in Festsetzung 1.1.2 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig : im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- selbständige Lager-plätze
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- Vergnügungsstätten

2.4 **Für den Bereich Kennziffer 3 Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO **sind zulässig** :
- nicht erheblich belästigend e Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
- Verkaufsstellen von im Gebiet anzusiedelnden Produktionen - und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

sind ausnahmsweise zulässig im gesamten Gebiet gemäß § 9 (2) BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1. 8 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.1 3 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind ausnahmsweise zulässig :
im Bereich zwischen der L 3111 und dem „Otto – Hahn – Ring" gemäß § 1 (4) + (5) BauNVO
- Tankstellen

sind nicht zulässig:
im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze
- Vergnügungsstätten

2.5 **für den Bereich Kennziffer 4 Gewerbegebiet (GE)**
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO
sind zulässig :
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Verkaufsstellen von im Gebiet anzusiedelnden Produktionen - und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden

sind ausnahmsweise zulässig
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1. 8 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.1 3 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig :
im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- Tankstellen
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze und Lagerhäuse r
- Vergnügungsstätten

2.6 **für den Bereich Kennziffer 5 Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel"**
gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO
sind zulässig :
- die Ansiedlung einer Verkaufsfläche von max. 4.300 qm
- die Verkaufsfläche beinhaltet die Ansiedlung eines Lebens mittelvollsortimenters plus -discounters mit max. 2.900 qm, eines Getränkefachmarktes mit max. 600 qm, eines Fachmarktes (z. B. Gärtnerei, Bekleidungs-, Zoobedarf o. ä.) mit max. 600 qm und weiterer Kleinflächen für Handel und Dienstleistungen mit 200 qm.
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
- Verkaufsstellen von im Gebiet anzusiedelnden Produktions- und Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit soll dabei überwiegen.

sind ausnahmsweise zulässig :
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn die höchstzulässige Anzahl und Größe gemäß Festsetzung 1. 8 nicht überschritten wird und die in Festsetzung 1.1 3 genannten Lärmschutzwerte eingehalten werden.

sind nicht zulässig :
im gesamten Gebiet gemäß § 1 (5) + (6) BauNVO
- Tankstellen
- Betriebe, von denen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeht
- selbständige Lagerplätze und Lagerhäuse r
- Vergnügungsstätten

2.7 **für den Bereich Kennziffer 6 Sondergebiet (SO) „Möbelhaus"**
gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO
sind zulässig :
- *die Ansiedlung eines Möbelhauses mit einer Verkaufsfläche von max. 4.100 qm.*
Hierbei sind zentrenrelevante Sortimente als mit beihauptfähre Randsortimente im Sinne der unter Punkt 5.10 genannten Sortimentsliste auf max. 10 % der gesamten Verkaufsfläche zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche für die Sondergebietsnutzung „Verkaufsfläche" wird mit einem Verhältniswert von 0,53, die maximale Fläche der genannten Randsortimente mit einem Verhältniswert von 0,053 festgesetzt. Der Verhältniswert bezieht sich jeweils auf die Gesamtgrundstücksfläche.
- *Werktage und Lagerräume sind bebaubar.*

es können ausnahmsweise zugelassen werden :
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,*
- *Räume für soziale, sportliche oder gesundheitliche Zwecke,*
- *Wohnungen (nicht größer als 120 qm) im Sinne der Festsetzung 1.8 und nach Maßgabe der Festsetzung 1.13.*

sowie sei insgesamt 25 % der errichteten V erkaufsfläche nicht überschreiten.

sind nicht zulässig:
im gesamten Gebiet *gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO*
- *die Ansiedlung sonstiger Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Einzelhandel für Güter des täglichen, mittel - und langfristigen Bedarfes im Sinne der unter Punkt 5.10 genannten Sortimentsliste.*

2.8 Die höchstzulässige Anzahl der **Wohnungen für Aufsichts - und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** ist im Sinne von § 8 (3) BauNVO als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB auf max. 1 Wohneinheit (WE) je Betriebsgrundstück mit einer Nettowohnfläche von max. 120 qm beschränkt.

2.9 **Maß der baulichen Nutzung**, gemäß § 9 (1) 1 + (2) 1 BauGB

2.9.1 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO
Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der Traufwandhöhe (TWH) und der Dachneigung festgesetzt. Die ang egebene Bezugshöhe (+/- 0,00m) ist gleich der Oberkante fertiger Straßenbelag, gemessen in der Fahrbahnmitte der anbauähnlichen Verkehrsfläche. Abweichen de Bezugshöhen sind vorlängerte Linie auf die jeweilige Gebäudemitte. Die Oberkante der Traufwandhöhe (OK TWH) bezieht sich auf die Hauptdachfläche und wird fixiert durch den Schnittpunkt von äußerer Vorderkante Außenwand und Oberfläche der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika) bei Gebäuden mit Flachdach.

2.10 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** gemäß § 9 (1) 4 BauGB

2.10.1 Notwendige **Stellplätze** sind entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung der Stadt Lorsch auf dem Grundstück innerhalb der Baulinien herzustellen und zu unterhalten.
Zulässig ist auch die Unterb ringung von Stellplätzen innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" im Bereich zwischen öffentlichen Verkehrsraum und der vorderen Baugrenze, sofern PM. 2.2.2 + 2.5.2 berücksichtigt wird. Nicht zulässig sind von der öffentlichen e Erschließungsstraße direkt angebundene Stellplätze in Bereichen mit vorgelagerten öffentlichen LKW - bzw. KFZ-Stellplätzen (z.B. Westseite „Carl – Benz – Straße"). Ebenfalls nicht zulässig sind Carports oder Garagen im Bereich der "nichtüberbaubaren n Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" (gem. Grünordnerischen Grundsätzen und Baugrenze).

2.10.2 **Nebenanlagen** gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen für Kleinkleinhaltung werden gem. § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind unentgeschränkt zulässig.

2.11 **Verkehrsflächen, sowie Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) 11 Bau GB

2.11.1 **Straßenbegrenzungslinie** Grün kann durch Zufahrten und Zuwege unterbrochen werden.

2.11.2 Der **Abstand von Garagenvorderfronten** zur straßenseitigen Grundstücksgrenze muss mind. 5,00 m betragen.

2.11.3 **Bereiche ohne Ein - / Ausfahrten** sind mit Pfanzesichen 6.4 festgesetzt.

2.12 **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**, gemäß § 9 (1) 21 BauGB
Festsetzung gemäß Planeintrag mit Planzeichen 15.5

2.13 **Bauliche und sonstige techn. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Passive Schallschutzmaßnahmen

2.13.1 Im geplanten Baugebiet sind bei Neu - Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Zeilen 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtbereich dienen, werden weiterhin gem. § 1 (2) 2 BauGB die Anforderungen an Schlafräume empfohlen.

2.13.2 Die Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Wohnnutzung gemäß Pkt. 1.8 ist nur bei Einhaltung der Lärmschutzwerte zulässig.

2.14 **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen n, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB).**
Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

2.15 Die Oberfläche des jeweiligen Grundstücks ist in ihrer **Höhenentwicklung** so herzustellen, dass ein höhengleicher, durchgängiger Übergang zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gegeben ist. Diese Höhenlage ist mindestens bis in eine Grundstückstiefe entsprechend der im Planteil dargestellten Fläche auszuführen. Abbruchungen auf natürliches Gelände sind bis zu einem Winkel von 30° zulässig. § 9 (1) 17 und (2) BauGB.

II Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes
gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 4 HENaG und § 8 a (1) BNatSchG

2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Privatgrundstücke sind zu begrünen (vgl. 2.5).

2.2 **Flächen für die Verzickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB) sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB).**

2.2.1 Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Bei Erdarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und separat in Mieten zu lagern. Bei längerer Lager ung ist die Miete zwischenzeitlich zu begrünen. Der bei den Bauarbeiten anfallende unbelastete Erdaushub ist sachgemäß zwischen zu lagern und unmittelbar auf den Grundstücken wieder zu verwenden.

2.2.2 Die Beschränkung der maximalen Erdeinrenge in ü/m²ra in die Abwasserkanalisation wird durch die Stadt Lorsch vorgenommen. Die ausnrichende Vorhaltung von Versickerungs - und / oder Rückhalteeinrichtungen auf dem Grundstück ist zwingend. Der Nachweis r ür die Wasserbehörde durch den Bauherrn zur Prüfung und Genehmigung bzw. Erteilung einer Erlaubnis vorzulegen.

2.2.3 Die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist wiederrechtlich auf dem Grundstück zu verrickern. Die dezentrale Versickerung bezi ieht sich auf die wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerung über Gräben und Mulden wird empfohlen.

2.2.4 Das auf befestigten Verkehrsflächen anfallende unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist oberflächig abzuleiten sowie über oberirdische Grünflächen u. nd über die Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen.

2.2.5 Das Oberflächenwasser von Lade - und Abfallflächen ist unter Beachtung der Abwassersatzung der Stadt Lorsch an die Abwasserkanalisation anzuschließen. Falls erforderlich sind vom Grundstücks eigentümer technische Maßnahmen zu ergreifen.

2.2.6 Bei Bebauungen von Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen Wege - und Platzflächen sind wasserdurchlässige Beläge wie Drainagepflaster (Einkornbeton), Pflaster mit breiten Fugen (mind. 2,5 cm) oder Einlauf trichtern, Rasengittersteine oder wassergebundene Wegedecken zu verwenden. Die Zeischenräume sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Split zu verfüllen.

2.2.7 Das auf Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende nicht schadlo ti verunreinigte Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und zu verwenden. Über nachzuweisen Wasser ist in Mulden zu versickern. Diese Versickerungsflächen sind außerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" anzulegen.

2.2.8 Unbegrünte geschlossene Außenwände mit mehr als 50 qm Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen aus einer Pflanzliste zu begrünen. Stützen von Carports, Pergolen etc. sind ebenfalls fachgerecht zu berasen.

2.3 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Verreiduing oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

2.3.1 Aufgrund der zu erwartenden Grundwasserspiegelerhöhung (vergleiche Mathia- hnen des Grundwasserbewirtschaftungs planes Hessisches Ried) sind für das G ebiet entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzus ehen.

2.3.2 Bei Aufschließungsarbeiten im öffentlichen und privaten Bereich sind UV - Lichtfreie Lampen zu verwenden (Natriumsch - lox- niederdrucklampflampen).

2.4 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.**

2.4.1 Dargestellte bestehende Gehölz - und Pflanzbestände im Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu erhalten.

2.4.2 Bei Neuverpflanzung von Vorgartenplatzungen ist ein Mind estabstand von 2,5 m zu bestehenden Bäumen einzuhalten. Bei Baumdrähnen sind ordnungsgemäße Schutzmaßnahmen für die bestehenden Bäume durchzuführen.

2.5 **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.**

2.5.1 In dem Grünstreifen entlang der Hauptstraße und den Versickerungsmulden der Erschließungsstraßen wird alle 20 m ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste gesetzt. Ausnahme bilden die Bereiche der Ein - und Ausfahrten.
Die Baumscheiben in den 2 m breiten Grünstreifen werden mindestens 4,5 m lang.

2.5.2 Die Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche ist zu 25% intensiv mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der Pflanzliste zu begrünen. Auf grottfläche e Ziersaatflächen ist zu verzichten. Je angefangene 400 m² überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel - bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm der Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abg ang durch standortgerechte Neupflanzungen zu ersetzen. Wenn Bäume im Bereich der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" gepflanzt werden, müssen diese einen Mindestabstand von 12 m zur Achse des nächsten Baumes einhalten. Wenn sich mit einen solchen Laubbaumen je 5 Stellplätzen zu überstellen, sollen sie den 12 m Abstand zu den straßenbegleitenden Bäumen nicht unterschreiten.

2.5.3 Teilgarage sind, soweit sie nicht überbaut sind, intensiv zu begrünen. Ausg enommen davon sind auf der Teil garage gelegene notwendige Befestigungen für Wege und Zufahrten.

2.5.4 Geschlossene Fassaden sind mit einem Mindestanteil von 30% zur ökolog ischen Aufwertung und zur Verbesserung des Ortsbildes mit Kletterpflanzen der Pflanzliste (gem. Grünordnungsplan) zu be grünen.

2.5.5 Lagerflächen sind mit heimischen Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,8 m abzupflanzen.

2.5.6 Innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" entlang der Straßen und um den Verkehrsinsel sieh- weisen Baumstandorte der PE anordnite „Abieibaume" in einem Abstand zur Fahrbahn hm von 2 m und einem Baumabstand von 15-20 m je nach Baum) empfohlen. Die Flächen sind mit Landschafsrasen der Saatgutmischung RSM 7.1.2 anzusäen.

2.5.7 In Kreuzungsbereichen und im Bereich von E in- und Ausfahrten dürfen Unsepflanzungen von mehr als 0,8 m Höhe, Zäunen, Mauern, Auserdem bäen Hochstämme mit einem ordnungsgemäßen Lichtraumprofil.

2.5.8 Innerhalb der "nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung" sind zum Gewerbegebietsrand hin Gehölze der Pflanzenliste „Heckei Gebüsch" zu pflanzen. Eine Unterpsaat der Saatgutmischung RSM 7.1.2 ist anzusäen.

2.5.9 Der nördliche Rand des Verkehrsvieseies ist mit heimischen Gehölzen der Pflanzliste abzupflanzen.

2.6 **Zuordnungsfestsetzung**, gemäß § 9 (1a) BauGB.
Die gem. § 1a BauGB notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die auf den nicht für gewerbliche Zwecke genutzten Grundstücken innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden, werden anteichen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes begründet Grundstücken als Sammelmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

E 1 Wreschristenanlarierung nördich Wattenheimer Brücke
E 2 Umwandlung Ackerfläche in die Fortsetzung der Streuobstwiese östich
E 3 Kammgeißer Berg (Ausgleich Viehweide)
E 3 A Almäanderfläche Wreschristenwi

Wattzuwachsfläche:
für die im Geltungsbr eich teilweise in Anspruch genommene Wattzuwachsfläche sind zwei derzeit als Ackerfläche genutzte Flurstücke im Süden der Gemeiung östich des "Hoten Bodem" als forstwirtschaftliche Ersatzfläche vorgesehen.

III Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO) und Landesvorschriften.
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

3.1. **Dächer**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 30 Grad zulässig.

3.2 **Werbeanlagen**

3.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2.2 Hinweisschilder sind als Teil einer Gesamt -Hinweisstelle zulässig.

3.2.3 Werbeanlagen, Firmenaufschriften, etc. müssen sich in Höhe, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Die Höhe der Werbeanlagen muss un ter der jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen.

3.2.4 Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

3.2.5 Die Einrichtung einer selbstständigen Werbeanlage als Gesamt -Hinweisstel gemäß § 2 (1) 7HBO ist zulässig. Die maximale Höhe wird auf 30 m begrenzt.

3.2.6 Unzulässig sind :
- Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht
- Anschläge oder Plakatwerbung außer halb der genehmigten Werbefläche

3.2.7 Der Mindestabstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 47 und L 3111 bzw. 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand der B47 a 47 darf bei der Errichtung von Werbeanlagen und Hochbauten nicht unterschritten werden (gem. § 23 HStrG und § 9 FSHG).

3.3 **Oberflächengestaltung**

3.3.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität (z.B. Fußwege, Platzflächen, Stellflächen) sind als wasserwegige Flächen anzulegen; zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 15 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

3.3.2 Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Platzflächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, welche die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten.

3.4 **Grundstückseinfriedungen**

3.4.1 An öffentlichen Verkehrsflächen dürfen diese nur im 3,0 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Als Einfriedungen sind, wo notwendig, in Verbindung mit einer dahinterliegenden Zäune und leichte Stahlgitterzäune. Irutdoman zulässig (max. zulässige Höhe 2,0 m). Laubgehölze sind in der dugeetten Höhe zulässig. Undurchsichtige Einfriedungen, wie z.B. Mauern, geschlossene Holzzäune o.ä. sind nicht zulässig. Massive Sockel sind bis 0,30 m zulässig.

IV Kennzeichnungen gemäß § 9 (5) 1 BauGB

4.1 **Flächen, bei denen Belausen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.**
Der **Plangeltungsbereich** ist als **"Vernässungsgefährdete Fläche"** eingestuft.
Der laut Grundwasserbewirtschaftungsplan angegebene zulässige Bereich für den „Oberen Grundwasserstand" liegt bei 91,2 m. Dieser Wert wird überschritten. Die dem Planungsgebiet am nächsten gelegenen Grundwassermessstellen zeigen Höchststände von 92,35 m im Jahr 1966 (Messstelle Nr. 5482/4) sowie von 92,25 m im Jahr 2001 (Messstelle Nr. 5485/8).
Unter Berücksichtigung gegebener Gelände(unterkante)verhältnisse und auch Korrektur(unterkante) von Bauwerken, die vor und höher zu erwarten, es wird darauf hingewiesen, dass mit Grundwasserständen bis zu 2,0 m gerechnet werden muss. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserständen sind entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasseraufbruch vorzusehen.
Auf Keller und Tiefgaragen sollte verzichtet werden. Zur Bemessung von Bauwerken, auch Bauwerken zur Versickerung von Regenwasser, sind die in dem der Stadt vorliegenden Gutachten (Ing. Büro IBS Umweltplanung - G mbH, Darmstadt) angegebenen Bemessung grundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Lorsch anzuwenden.

V Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise, gemäß § 9 (6) BauGB

5.1 Vor- oder frühgeschichtliche **Bodendenkmäler** (§ 19 HDSchG) im Bereich des Plangeltungsbereiches sind nicht bekannt.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Bodenverfärbungen, Grabungsschnitte, Fundamentreste, Funde (§ 20 HDSchG) Skeletten, Skeletten und Steinsetze entdeckt werden können. Gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, dass mit den Erdarbeiten Beginn erst nach Freigabe erfolgen darf. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.
5.1.1 Bei den Bauarbeiten sind **Vorsorgen des Denkmals (DSchG)** sind auf Spuren zu achten, die auf die vermutete Verlegung der Wesschen - Straße in Ausgrenzung Zeit schließen lassen, der Geländeoberschnitt sollte festgestellt werden.

5.2 **Altlastenverfunde** sind unverzüglich dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium in Darmstadt anzuzeigen, auf die Erlasse vom 12.01.87 und 07.04.89 bezüglich der Behaeung von Altlasten und Altlastenstandorten wird hingewiesen.

5.2.1 Bei eventuell erforderlichen **Grundwasserhaltungen** im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder auch bei privaten und gewerblichen Grundwasserentzügen ist die Qualität des Grundwassers überprüfen zu lassen. Bei Auffälligkeiten ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteil ung Staatliches Umweltamt Darmstadt, Postfach 41 5, 64295 Darmstadt umgehend zu informieren. Dieser Hinweis ist in den Wortlaut der Zustimmung zur Baugenehmigung aufzunehmen.

5.3 Um Beschädigungen an den in Gebiet befindlichen **Versorgungsleitungen** bei der Bauausführung zu vermeiden, sind die Bauausführenden in die genaue Lage einzuweisen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu ergreifen.

5.4 Der oberirdische Ausbau von **Versorgungs- oder Telekommunikationsanlagen** ist im Gebiet nicht zulässig. Die Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB werden gem. Planzeichen nach Bedarf ausgewiesen.

5.5 **Vorhandene Versorgungsleitungen**, im Gebiet sind, soweit bekannt, dargestellt. Die Eintragung der Leitungen erfolgt auf der Grundlage von Angaben der jeweiligen Versorger. Es bestehl keine Katastergenauigkeit, die Lage ist vor Ort zu überprüfen.

5.6 **Auffüllungsmaterial**
Die gesicherten Auffüllungen dürfen nur mit anthropogen unbelastetem Material / Erdaushub erfolgen, das den Zuordnungswert Z 0 gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vom 06.11.1997 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststo ffen / Abfällen (Technische Regeln) - einhält.

5.7 **Wassergefährdende Stoffe** (§ 31 HWG)
Nach § 31 HWG ist die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19g Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Hierunter fallen neben Lageranlagen auch Anlagen zum Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe sowie Rohrleitungsanlagen.

5.8 **Bauverbotszone**
Entsprechend der Vorschriften des § 23 HStrG und § 9 FSHG dürfen Hochbauten jeder Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen entlang der Bundes - und Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und entlang der Autobahnen in einer Entfernung bis zu 40 m - gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand - nicht errichtet werden.

5.9 Eine Blendung des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen, hervorgerufen durch blendende Lichtquellen, ist auszuschließen, die Außenbeleuchtung ist mit blendfreien Leuchten, Abdeckungen, Blenden oder Jalousien zu versehen. Eine Blendung des Verkehrs auf den Bundesfernstraßen, be ispielsweise durch die auf dem Grundstück gelegenen Fahrzeuge, ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen (z. B. Bepflanzung) auszuschließen.

5.10 **Sortimentsliste**